

GE_GERICHTE C/14926/2017 vom 15. Dezember 2017

GE Cour de justice, 2017-12-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_14926_2017

FR: GE_GERICHTE C/14926/2017 du 15 décembre 2017

IT: GE_GERICHTE C/14926/2017 del 15 dicembre 2017

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE ; CAS CLAIR ; PRINCIPE DE LA BONNE FOI |
CPC.257; CPC.52;

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 15.12.2017 C/14926/2017

EXPULSION DE LOCATAIRE ; CAS CLAIR ; PRINCIPE DE LA BONNE FOI |
CPC.257; CPC.52;

C/14926/2017 ACJC/1647/2017 du 15.12.2017 sur JTBL/796/2017 (SBL) , CONFIRME
Descripteurs : EXPULSION DE LOCATAIRE ; CAS CLAIR ; PRINCIPE DE LA BONNE
FOI Normes : CPC.257; CPC.52; En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/14926/2017 ACJC/1647/2017
ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du VENDREDI 15
DECEMBRE 2017 Entre A _____ , sise _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par
le Tribunal des baux et loyers le 29 août 2017, comparant par Me Mark BAROKAS, avocat,
rue de l'Athénée 15, case postale 368, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection
de domicile, et Monsieur B _____ , sans domicile connu, intimé, comparant par Me
Romain JORDAN, avocat, rue du Général-Dufour 15, case postale 5556, 1211 Genève 11,
en l'étude duquel il fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/796/2017 du
29 août 2017, reçu le 11 septembre 2017 par A _____ , le Tribunal des baux et loyers,
statuant par voie de procédure sommaire, a déclaré irrecevable la requête formée par
A _____ le 30 juin 2017 à l'encontre de B _____ (ch. 1 du dispositif), débouté les parties
de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3). B. a. Par
acte déposé le 15 septembre 2017 au greffe de la Cour de justice, A _____ appelle de ce
jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut à ce que la Cour ordonne au Tribunal de
procéder à l'instruction de la cause C/14926/2017 et déboute B _____ de toutes autres
conclusions. Il produit des pièces nouvelles. b. B _____ conclut au rejet de l'appel et à ce
que la Cour condamne le conseil de A _____ à une amende pour téméraire plaideur. c. Les
parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives. d. Elles ont
été informées le 17 octobre 2017 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les faits
pertinents suivants ressortent de la procédure : a. Le 14 mai 2009, A _____ , en qualité de
bailleur, et B _____ , en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur
la location d'un local commercial d'environ 100 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis
C _____ (GE). Le loyer mensuel, charge non comprises, est de 1'150 fr. Le contrat indique
que l'adresse du locataire était au D _____. b. Par avis officiel du 22 mars 2017, adressé le
jour même par plis simple et recommandé au locataire à l'adresse susmentionnée, le
bailleur, invoquant l'art. 257h CO, a résilié le bail avec effet au 30 avril 2017 au double
motif que le locataire refusait indûment une inspection de la chose et qu'il avait transformé

les locaux en dépôt. Le courrier recommandé a été retourné à son expéditeur avec la mention "non réclamé". c. Le 30 juin 2017, le bailleur a déposé par-devant le Tribunal, à l'encontre du locataire, un acte intitulé "Requête en expulsion" précisant que cette requête était "assortie d'une demande d'exécution directe [art. 257 et 337 al.1 CPC]" et "non soumise à une tentative de conciliation [art. 199 al. 2 let. b CPC]". Il a conclu à ce que B_____ soit condamné à "libérer de tous les biens et de toutes les personnes les locaux commerciaux sis au rez-de-chaussée de l'immeuble C_____" sous menace de la peine de l'art. 292 CP et a requis le prononcé de mesures d'exécution. La requête mentionne que le locataire est sans domicile connu. d. Lors de l'audience du Tribunal du 27 juillet 2017, B_____, qui était représenté par son avocat, a indiqué qu'il avait eu connaissance de la tenue de l'audience par le biais de la publication faite par le Tribunal dans la Feuille d'avis officiel. Il n'avait pas pris connaissance de la requête et des pièces et a sollicité le renvoi de l'audience. Le Tribunal a fait droit à cette requête. e. Le 2 août 2017, les parties ont reçu par poste une convocation pour une audience de débats, agendée au 29 août 2017. La convocation précisait que la cause était instruite en procédure sommaire. f. Lors de l'audience du Tribunal du 29 août 2017, le locataire a indiqué qu'il s'opposait à la requête au motif que le congé était inefficace, voire nul, car d'une part il ne lui était jamais parvenu et, d'autre part, les conditions des art. 257f et 257h CO n'étaient pas remplies. Le bailleur a persisté dans ses conclusions. Il a précisé ce qui suit : "s'agissant du fond du litige, je rappelle qu'il ne s'agit pas ici d'une contestation de congé mais bien d'une requête en évacuation par la voie des cas clairs dans un cas où le congé n'a pas été contesté en temps utile". La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience. g. Le 29 août 2017, le Tribunal a rendu le jugement querellé. Il a retenu que la cause n'était claire ni sur le plan des faits, ni sur celui du droit. La question de savoir si l'affectation des locaux avait été changée, comme le prétendait le bailleur, ne pouvait être résolue sans une instruction plus approfondie. A supposer que tel ait été le cas, l'appréciation du bien-fondé du congé donné pour ce motif nécessitait l'exercice par le juge d'un pouvoir d'appréciation qui n'avait pas sa place dans le cadre d'une procédure sommaire, en application de l'art. 257 CPC. Les pièces produites ne permettaient en outre pas d'établir si le locataire s'était, comme l'alléguait le bailleur, opposé à une inspection des locaux. A supposer que tel ait été le cas, la question de savoir si, en l'espèce, ce refus justifiait une résiliation du bail, nécessitait une pesée des intérêts en présence qui échappait à la cognition du juge des cas clairs. h. Le 14 septembre 2017, le bailleur a requis du Tribunal la révision du jugement précité au motif qu'il n'avait pas sollicité l'application de la procédure pour les cas clairs. Il a précisé que cette voie était d'autant plus exclue que le Tribunal avait "déjà tranché cette question dans son jugement du 22 juin rendu dans la cause C/1_____". i. Par jugement du 15 septembre 2017 le Tribunal a déclaré la requête en révision précitée irrecevable. Il a relevé que la requête du 30 juin 2017 faisait expressément mention de l'art. 257 CPC et que le Conseil du bailleur avait en outre plaidé l'application de cette procédure lors de l'audience du 29 août 2017. EN DROIT

1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque, dans le cadre d'une action en évacuation pour défaut de paiement, le locataire fait valoir que la résiliation du bail n'est pas valable, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le

contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390; 111 II 384 consid. 1 p. 386; arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2013 du 7 novembre 2013; 4A_668/2012 du 11 mars 2013). 1.2 En l'espèce, l'intimé a contesté la validité de la résiliation du bail. Le loyer mensuel du local commercial litigieux est de 1'150 fr., de sorte que, en prenant en compte une période de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte. 1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). 1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; REtornaz, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). 2. L'appelant a produit deux pièces nouvelles en appel, à savoir une requête en expulsion et demande en paiement déposée le 26 mai 2017 contre l'intimé (cause C/1_____) et un jugement du Tribunal des baux et loyers du 22 juin 2017 faisant suite à cette requête et la déclarant irrecevable. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). La reddition d'un jugement constitue un fait, à l'instar des actes effectués pendant le déroulement de la procédure et non un élément de droit. Un jugement est à la fois un fait et un titre. Par exemple, dans le cadre d'une procédure en reconnaissance, dire si une décision étrangère a été annulée ou non est une question de fait, tandis que dire si elle a été annulée à juste titre ou erronément est un point de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_604/2014 consid. 3.2.2). Les faits qui sont immédiatement connus du Tribunal, notamment parce qu'ils ressortent d'une autre procédure entre les mêmes parties, peuvent être pris en considération même en l'absence d'allégation ou d'offre de preuve correspondante. Il s'agit en effet de faits notoires qui n'ont pas à être prouvés et ne peuvent pas être considérés comme nouveaux (arrêt du Tribunal fédéral 5A_610/2016 du 3 mai 2017 consid. 3.1). 2.2 En l'espèce, il n'est pas établi que l'intimé a eu connaissance de la requête en évacuation du 26 mai 2017 car celui-ci le conteste et n'a pas comparu dans le cadre de cette procédure. Les faits contenus dans cette pièce ne peuvent donc pas être considérés comme notoires. Cette pièce et les faits qu'elle contient sont par conséquent irrecevables car ils sont antérieurs au 29 août 2017, date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal et auraient pu être soumis à ce dernier. Le jugement du 22 juin 2017 rendu suite à la requête précitée sera par contre déclaré recevable dans la mesure où il a été communiqué à l'intimé par publication dans la Feuille d'avis officielle, de sorte que tant son existence que les indications qu'il contient peuvent être considérées comme des faits notoires. 3. L'appelant fait valoir que c'est à tort que le Tribunal a appliqué la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC car il n'avait pas pris de conclusion en ce sens. Il n'avait pas visé cette disposition dans la partie en droit de son écriture. En outre, il venait de recevoir un jugement déclarant sa requête de cas clair irrecevable de sorte que déposer une nouvelle requête par la voie du cas clair "eût été absurde", selon lui. 3.1 3.1.1 Selon l'art. 52 CPC, quiconque participe à la procédure doit se conformer aux règles de la bonne foi. Le principe de la bonne foi et l'interdiction de l'arbitraire s'opposent à ce que des griefs d'ordre formel qui auraient pu être soulevés à un

stade antérieur soient invoqués plus tard, une fois l'issue défavorable connue (arrêt du Tribunal fédéral 4A_453/2016 du 16 février 2017 consid. 3.3.1; ATF 134 I 20 consid. 4.3.1).

3.1.2 Aux termes de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée. Il peut être procédé par cette voie pour l'expulsion de locataires (ATF 139 III 38 consid. 2.5.3). L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2 p. 26; arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 1).

3.2 En l'espèce, l'appelant a mentionné l'art. 257 CPC sur la page de garde de sa requête en expulsion. Il a reçu une convocation pour une audience tenue par voie de procédure sommaire et a participé à cette audience sans s'opposer à l'application de la procédure sommaire. Lors de l'audience, il a qui plus est expressément confirmé que sa requête était une requête en évacuation par la voie des cas clairs. Compte tenu de ce qui précède, le Tribunal a, à juste titre, fait application de la procédure prévue par l'art. 257 CPC. Le fait que les conclusions prises par l'appelant dans sa requête ne mentionnaient pas expressément cette disposition est dénué de pertinence étant rappelé que, selon l'art. 221 al. 3 CPC, la motivation juridique de la demande est facultative. Le Tribunal n'avait par ailleurs aucune raison de connaître le rejet de la première requête d'évacuation par voie de cas clair déposée par l'appelant puisque cela n'était pas allégué dans la demande du 30 juin 2017. Il n'avait ainsi pas à se prononcer sur la question de savoir si le comportement de l'appelant était absurde ou non. Au demeurant, il résulte de la lecture du jugement du Tribunal du 22 juin 2017 que la première requête en évacuation dirigée contre l'intimé tendait, contrairement à la seconde, également au paiement d'une somme d'argent, de sorte que l'objet du litige n'était pas le même. Cette requête a été rejetée au motif que la mise en demeure, préalable nécessaire à la résiliation du bail, n'avait pas été produite par l'appelant. A supposer que le Tribunal ait eu connaissance de la première procédure, il aurait légitimement pu considérer que l'appelant tentait, par le biais d'une seconde requête mieux étayée, de remédier aux lacunes affectant la première. Il ressort de ce qui précède qu'en contestant pour la première fois en appel l'application de la procédure sommaire dans le cadre de la présente cause, l'appelant adopte un comportement contraire aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 52 CPC. Cette manière de faire ne mérite aucune protection et le jugement doit être confirmé. Par gain de paix, il sera renoncé au prononcé d'une amende pour téméraire plaideur au sens de l'art. 128 al. 3 CPC, étant rappelé que la Cour a pour pratique de faire preuve d'une certaine retenue dans ce domaine, conformément au principe de la proportionnalité.

4. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 15 septembre 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/796/2017 rendu le 29 août 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14926/2017. Au fond : Confirme le jugement querellé. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres

conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.